



Shape the future  
with confidence

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z ATESTACJI SPRAWOZDAWCZOŚCI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU DAJĄCEJ OGRANICZONĄ PEWNOŚĆ

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A

### Opinia

Przeprowadziliśmy atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dającą ograniczoną pewność w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej PHN („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Polski Holding Nieruchomości S.A. („Jednostka dominująca”) sporządzonej na dzień 31 grudnia 2025 i za okres od dnia 1 stycznia 2025 do dnia 31 grudnia 2025, zawartej w sekcji „Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy PHN” Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za 2025 rok („Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej”).

Na podstawie wykonanych przez nas procedur atestacyjnych i uzyskanych dowodów nic nie zwróciło naszej uwagi, co pozwalałoby nam sądzić, że:

- (i) Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami Rozdziału 6c ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”), w tym z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w zakresie Zrównoważonego Rozwoju („ESRS”),
- (ii) proces oceny istotności przeprowadzony przez Jednostkę dominującą, w celu identyfikacji informacji ujętych w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej („Proces oceny istotności”), nie jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z ESRS,
- (iii) Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami sprawozdawczymi zawartymi w art. 8 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088 („Rozporządzenie o Taksonomii”).

### Podstawa opinii

Atestację Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej dającą ograniczoną pewność przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacji Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju 3002PL - „Usługa atestacyjna dająca ograniczoną pewność w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju” („KSUA 3002PL”) oraz odpowiednio Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych” („KSUA 3000 (Z)”).

Poziom pewności uzyskany w ramach zlecenia dającego ograniczoną pewność jest znacząco niższy niż w przypadku zlecenia dającego racjonalną pewność, ponieważ procedury wykonywane przez biegłego rewidenta atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w ramach zlecenia dającego ograniczoną pewność różnią się charakterem i czasem wykonania oraz mają węższy zakres niż w przypadku zlecenia dającego racjonalną pewność.

Nasze obowiązki wynikające z tych standardów zostały szerzej opisane w sekcji „Odpowiedzialność biegłego rewidenta atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej”.



**Shape the future  
with confidence**

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów odnoszącym się do usług atestacyjnych, wymogami określonymi w ustawie z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz rozporządzeniu UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE, które są stosowne dla zlecenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, a także wypełniliśmy inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki.

Nasza firma audytorska stosuje Krajowy Standard Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 - „Zarządzanie jakością dla firm wykonujących badania lub przeglądy sprawozdań finansowych lub zlecenia innych usług atestacyjnych lub pokrewnych”, który wymaga od firmy zaprojektowania, wdrożenia i działania systemu zarządzania jakością, w tym polityk i procedur dotyczących zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz obowiązującymi wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody są wystarczające i odpowiednie, aby zapewnić podstawę dla naszej opinii z przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej ograniczoną pewność.

---

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej**

---

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za:

- sporządzenie Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej zgodnie z Rozdziałem 6c Ustawy o rachunkowości, w tym ESRS,
- przeprowadzenie Procesu oceny istotności zgodnie z ESRS,
- sporządzenie Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej zgodnie z art. 8 Rozporządzenia o Taksonomii,
- zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymywanie takiej kontroli wewnętrznej, którą Zarząd Jednostki dominującej uzna za niezbędną do sporządzenia Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej zgodnie z Rozdziałem 6c Ustawy o rachunkowości, w tym ESRS oraz art. 8 Rozporządzenia o Taksonomii, która nie zawiera istotnych zniekształceń, niezależnie od tego, czy zostały spowodowane oszustwem, czy błędem,

w tym Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za opracowanie i wdrożenie Procesu oceny istotności oraz za przedstawienie tego procesu w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej. Odpowiedzialność ta obejmuje m.in.:

- zrozumienie kontekstu, w którym prowadzone są działania i relacje biznesowe Grupy, a także zrozumienie interesariuszy, na których Grupa ma wpływ,
- identyfikację faktycznego i potencjalnego wpływu (zarówno negatywnego, jak i pozytywnego) związanego z kwestiami zrównoważonego rozwoju, a także ryzyk i szans, które wpływają lub można racjonalnie oczekiwać, że wpłyną na sytuację finansową Grupy, wyniki finansowe, przepływy pieniężne, dostęp do finansowania lub koszt kapitału w perspektywie krótko-, średnio- lub długoterminowej,
- ocenę istotności zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans związanych z kwestiami zrównoważonego rozwoju poprzez wybór i zastosowanie odpowiednich progów oraz
- przyjęcie założeń, które są racjonalne w danych okolicznościach.

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny także za wybór i stosowanie odpowiednich metod raportowania kwestii zrównoważonego rozwoju oraz ustalania szacunków lub sporządzania informacji



**Shape the future  
with confidence**

dotyczących przyszłości w poszczególnych ujawnieniach w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, które są racjonalne w danych okolicznościach.

Rada Nadzorcza Jednostki dominującej jest odpowiedzialna za nadzorowanie procesu Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

---

### **Nieodłączne ograniczenia przy sporządzaniu Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej oraz pomiary i ocenie zagadnień z nią związanych**

---

Istnieją nieodłączne ograniczenia dotyczące pomiaru lub oceny Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej podlegającej atestacji dającej ograniczoną pewność, które zostały przedstawione poniżej:

- Raportując informacje dotyczące przyszłości zgodnie z ESRS, Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do przygotowania informacji dotyczących przyszłości na podstawie ujawnionych założeń dotyczących zdarzeń, które mogą wystąpić w przyszłości i możliwych przyszłych działań Grupy. Rzeczywisty wynik może być inny, ponieważ przewidywane zdarzenia często nie następują zgodnie z oczekiwaniami.
- Kwantyfikacja emisji gazów cieplarnianych podlega znacznej, nieodłącznej niepewności pomiaru wynikającej z ograniczonej wiedzy naukowej wykorzystywanej do ustalania współczynników emisji oraz wartości stosowanych do przeliczania emisji innych gazów na ekwiwalent CO<sub>2</sub>.
- Przy określaniu ujawnień w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej Zarząd Jednostki dominującej interpretuje niezdefiniowane pojęcia prawne i inne pojęcia. Niezdefiniowane pojęcia prawne i inne pojęcia mogą być interpretowane w różny sposób, w tym w zakresie zgodności ich interpretacji z prawem, a zatem są poddane niepewności.

---

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej**

---

Naszymi celami są zaplanowanie i wykonanie usługi atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w taki sposób, aby uzyskać ograniczoną pewność, że Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie zawiera istotnych zniekształceń niezależnie od tego, czy zostały spowodowane oszustwem, czy błędem i wydanie sprawozdania z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dającej ograniczoną pewność, które zawiera naszą opinię. Zniekształcenia mogą wynikać z oszustwa lub błędu i są uznawane za istotne, jeśli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje użytkowników podjęte na podstawie tej Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

W ramach usługi atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dającej ograniczoną pewność, przeprowadzonej zgodnie z KSUA 3002PL, stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm przez cały czas trwania usługi.

Nasza odpowiedzialność w odniesieniu do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej w związku z Procesem oceny istotności obejmuje:

- uzyskanie zrozumienia Procesu oceny istotności wyłącznie w celu oceny jego zgodności z ESRS, a nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności tego procesu, w tym jego wyniku,
- zaprojektowanie i wykonanie procedur w celu oceny, czy Proces oceny istotności jest zgodny z opisem Procesu oceny istotności przedstawionym w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

Nasze pozostałe obowiązki w odniesieniu do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej obejmują:

- uzyskanie zrozumienia środowiska kontroli jednostki, procesów i systemów informatycznych mających znaczenie dla sporządzenia Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy



**Shape the future  
with confidence**

- kapitałowej, ale nie obejmują oceny zaprojektowania poszczególnych kontroli, ani uzyskania dowodów na ich wdrożenie lub testowania skuteczności ich działania,
- identyfikację ujawnień, w których mogą wystąpić istotne zniekształcenia, niezależnie od tego, czy zostały spowodowane oszustwem, czy błędem,
  - zaprojektowanie i wykonanie procedur dotyczących ujawnień w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, w których mogą wystąpić istotne zniekształcenia. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest wyższe niż w przypadku zniekształcenia wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może obejmować zмовę, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzenie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej.

---

### **Podsumowanie wykonanych prac**

---

Usługa atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dającej ograniczoną pewność polega na wykonaniu procedur w celu uzyskania dowodów dotyczących Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej. Zaprojektowaliśmy i wykonaliśmy nasze procedury w celu uzyskania dowodów dotyczących Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Rodzaj, rozłożenie w czasie i zakres wybranych procedur zależą od zawodowego osądu, w tym od identyfikacji ujawnień w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, w przypadku których mogą wystąpić istotne zniekształcenia, niezależnie od tego, czy zostały spowodowane oszustwem, czy błędem. Kierowaliśmy się zawodowym osądem i zachowywaliśmy zawodowy sceptycyzm przez cały czas trwania usługi.

Przeprowadzając usługę atestacji dającą ograniczoną pewność w odniesieniu do Procesu oceny istotności, między innymi:

- skierowaliśmy zapytania w celu zrozumienia, w jaki sposób Proces oceny istotności został zaprojektowany i przeprowadzony,
- zapoznaliśmy się z wewnętrzną dokumentacją Jednostki dominującej dotyczącą Procesu oceny istotności,
- oceniliśmy, czy uzyskane przez nas dowody są spójne z informacjami dotyczącymi Procesu oceny istotności zaprezentowanymi w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

Przeprowadzając usługę atestacji dającą ograniczoną pewność w odniesieniu do Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, między innymi:

- skierowaliśmy zapytania w celu zrozumienia procesów sprawozdawczych w Jednostce dominującej i jednostkach skonsolidowanych dotyczących sporządzenia Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, ale bez oceny zaprojektowania i skuteczności działań kontrolnych,
- oceniliśmy, czy struktura i prezentacja Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej jest zgodna z ESRS,
- skierowaliśmy zapytania do pracowników Jednostki dominującej zaangażowanych w przygotowywanie Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej dotyczące wybranych informacji,
- wykonaliśmy procedury analityczne na wybranych informacjach w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej,
- oceniliśmy poprawność kalkulacji wybranych wskaźników,
- oceniliśmy metody, założenia i dane użyte do opracowania szacunków i danych dotyczących przyszłości,



**Shape the future  
with confidence**

- uzyskaliśmy zrozumienie procesu Jednostki dominującej dotyczącego identyfikacji działalności gospodarczej kwalifikującej się do taksonomii i zgodnej z taksonomią oraz odpowiednich ujawnień w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
- tam, gdzie miało to zastosowanie, dokonaliśmy uzgodnienia zaprezentowanych informacji oraz danych wejściowych do odpowiedniej ewidencji, ksiąg lub innych dokumentów, z których pochodzą,
- tam, gdzie miało to zastosowanie, oceniliśmy zgodność informacji i ujawnień z odpowiadającymi im ujawnieniami w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Grupy.

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2026 roku

Kluczowy biegły rewident atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju

Rafał Hummel

biegły rewident

nr w rejestrze: 12455

działający w imieniu:

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

nr na liście firm audytorskich: 130